

O QUE FAZER SE O LOTE COMPRADO É IRREGULAR?

Se você foi enganado e comprou um imóvel em loteamento irregular ou clandestino, o contrato de compra e venda pode ser anulado, com a devolução das parcelas pagas.

Procure imediatamente o Procon ou o Ministério Público para discutir o caso com o Promotor de Justiça.

Em situações consolidadas, a Prefeitura Municipal poderá promover a regularização fundiária dentro dos critérios da Lei Federal n. 13.465 de 2017, para evitar lesão aos adquirentes dos lotes e aos padrões de desenvolvimento urbano.



Evite invasões! Providencie cerca ou muro, mantenha o lote limpo e visite-o com frequência.

Lembre-se, o "loteador" é considerado um fornecedor de produto (lote), por isso está sujeito às regras do Código de Defesa do Consumidor!

Loteamento irregular é crime: fazer empreendimento clandestino ou vender lotes sem registro (irregular) é punido com até 5 (cinco) anos de prisão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SANTA MARIA DO OESTE

O QUE VOCÊ PRECISA SABER PARA COMPRAR UM LOTE!



Você sabia que comprar um lote irregular ou clandestino pode trazer um grande prejuízo financeiro e uma enorme incomodação, como não conseguir a instalação de energia elétrica, o fornecimento de água e até ser proibido de construir no terreno?

Você sabia que a Lei Federal n. 6.766/79 fala sobre a divisão (parcelamento) do solo para fins urbanos, trazendo as condições para um loteamento ou desmembramento?

MAS O QUE É LOTEAMENTO?

Loteamento é a subdivisão do solo em lotes destinados a construção, com aberturas de novas ruas de circulação. Lote é todo terreno, ou menor pedaço de terra, que conta com uma infra-estrutura mínima.

E DESMEMBRAMENTO, O QUE SIGNIFICA?

O desmembramento é uma divisão de terras mais simples. Quando não é necessário abrir novas ruas, aproveitando as já existentes. Apenas se divide um terreno grande em porções menores.

REQUISITOS BÁSICOS DE TODOS OS LOTEAMENTOS

- 1 As dimensões dos lotes e todo o **empreendimento devem estar de acordo com o exigido na lei municipal**;
- 2 O loteamento deve ser **aprovado pela Prefeitura e registrado no Registro de Imóveis**; Deve dispor de infra-estrutura básica: redes de esgoto, de abastecimento de água e de energia elétrica, bem como de equipamentos para escoamento de águas pluviais e iluminação pública;
- 3 Deve **reservar área de uso comum** não inferior a 35% da área total, constituindo-se áreas destinadas ao sistema de circulação, áreas verdes e de uso comunitário as quais deverão ser doadas ao município.
- 4 Não é permitido lotear áreas com **restrições ambientais**. No caso de construção a Justiça pode determinar a reparação do dano causado ao meio ambiente e a demolição das edificações existentes na área de preservação.

CUIDADO!

COMO DEVO PROCEDER PARA COMPRAR UM LOTE?

- 1 **Visitar o local.** Nunca compre um lote sem vê-lo, evitando possível golpe de venda de imóvel inexistente ou em local diverso do que é apresentado na planta;
- 2 **Verificar junto a Prefeitura se o lote tem infra-estrutura**, como saneamento básico e serviços como água e luz, ou se não há alguma dívida fiscal ou restrição a construções no imóvel. **Lembre-se que se a área for de utilidade pública, poderá ser desapropriada**;
- 3 O terceiro passo é se dirigir até o Cartório de Registro de Imóveis para conferir se o loteamento está registrado; se o imóvel não possui dívidas ou restrições (hipoteca, usufruto, etc); bem como se eventuais construções estão inscritas. Confira, ainda, se o terreno não está cadastrado como rural no INCRA.

- 4 Verifique a situação judicial do loteador ou proprietário do lote junto a Justiça Estadual, Federal e Trabalhista. Havendo ações em seu nome, consulte um advogado para avaliação dos riscos.
- 5 Não havendo impedimentos, faça uma proposta de compra ao corretor ou à administradora. Mas lembre-se: proposta não é contrato, é apenas um documento que firma a intenção de compra.
- 6 Após, acertadas as condições do negócio, estando, por exemplo, o empreendimento ainda a ser terminado, pode ser realizado um contrato de compromisso de compra e venda, o qual, quando registrado, já firma o direito sobre a coisa.
- 7 Por último, é realizado o contrato de compra e venda e lavrada a Escritura Pública no Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos. Esse é o momento de pagar o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e as Taxas de Cartório. **A Escritura Pública é muito importante e deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis da região, o que dá ao novo dono todas as garantias da propriedade do imóvel, evitando problemas futuros e até despesas extras.**

Agora o terreno é seu:
E não esqueça de realizar requerimento na Prefeitura para a alteração do lançamento do IPTU em seu nome.
Se for construir, verifique na Prefeitura as autorizações.

